

4-14995

20

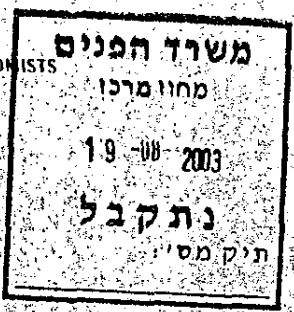
B. & G. PERLMAN.

L.I.C. LAND, VALUERS, ENGINEERS, ECONOMISTS

ב. את ג. פרלמן

שמאי מקרקעין, מהנדסים, כלכלנים

12.8.03

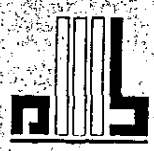


נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / תשובה מיום 27.8.03
אדר' דניאל דרוקמן
מתכננת תוכנית



נייר עבודה
מנהלת האגף ל...
מקומות ומסודרות





איצטדיון כדורגל עירוני - נתניה

תוכנית שינוי מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת מס' נת / 554 / 4
שינוי לתוכנית מתאר נת / 400 / 7 , ולתכניות מפורטות נת / 411 ,
נת / 412 א' , נת / 554 .

תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התיכנון והבנייה

לוח איזון והקצאה

נספח 3

5 ביוני 2003



5 ביוני 2003
מספרנו: 16688.1/2003

טבלת ניקוד, לוח איזון וטבלת הקצאות.
מתחם האינטרס, ברכת חנון - נתניה

1. מוגשות להלן טבלת ניקוד, וטבלת הקצאות ואיזון למגרשים 1001 - 1005 ,
2001 - 2005 , 3001 - 3007 , 3010 , 4001 , 5001 - 5004 ומגרשים 6001 - 6005
במתחם האינטרס שבנתניה - ת.ב.ע. נת / 4/554.

2. מקום התכנית :

מחוז	:	המרכז
נפה	:	השרון
מקום	:	נתניה, ברכת חנון
גוש	:	7933
חלקות בשלמות	:	6, 14, 22, 63, 74, 83, 92, 94, 103
חלקי חלקות	:	59, 66, 75, 76, 86, 89, 105, 111
גוש	:	7940
חלקי חלקות	:	22

3. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
החלקות מוחזקות ע"י חוכרים כמפורט בהמשך.

4. יוזם התכנית:

החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ.

5. מגיש התכנית:

החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ.

6. התיכנון:

גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים.

7. שטח התכנית:

164.528 דונם.



8. תיכנון מוצע:

היקפי בנייה מירביים במגרש ב%- או במ"ר										
האיזור	מספר מגרש	שטח מגרש (דונם)	מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עיקרי + שירות	תכנית שטח מירבית (מעל הקרקע)	גובה מבנה או מספר קומות מירבי	
			מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				
איצטדיון כדורגל	2001	60.724	-	45%	בגבולות המגרש	20%	+ 65% מרתפים	+ 65% חניונים מקורים	40 מ' + מרתפים	
איזור תעסוקה א'	1001	8.514	-	35% בקומה	בגבולות המגרש	15% בקומה	+ 300% מרתפים	60%	6 + מרתפים	
	1002	4.722								
	1003 א	3.240								
	1003 ב	1.924								
	1004	6.798								
1005	2.394									
					מבנים לשימור ושיחזור 1,100 מ"ר מבנים לשיחזור אנלוגי 600 מ"ר מבנים חדשים 1,300 מ"ר + 1,300 מ"ר מרתף מסחרי				20%	5 מ' + 1.1 מ' מעקה + מרתפים
מגורים ב' 33 יח"ד	4001	3.332	-	110 מ"ר ליח"ד	בגבולות המגרש למעט קו בניין קידמי	40 מ"ר ליח"ד	150 מ"ר ליח"ד + מרתפים	50%	4 קומות מעל קומת עמודים ק' 5 בנסיגה + מרתפים	

הערות:

א. ניתן להעביר זכויות בנייה מקומה לקומה באישור מהנדס העיר.

ב. מגרש 2002 הינו מתחם לשימור בן יותרו השימושים הבאים ; מוזיאון, אולמות וגני אירועים, בתי קפה, גלריות וכד'. בנוסף, תתאפשר בנייה נוספת באופן שלא תפגע בקיים וכן יותר שימוש בשטחים הבלתי מבונים למטרות המצוינות לעיל.

ג. מגרש 2001 הינו מתחם האיצטדיון בו יותרו בין היתר, שימושים מסחריים בשטח של 6,000 מ"ר.



9. טבלת ניקוד: (ערכים יחסיים)

בטבלת הניקוד ניתן ערך יחסי למגרשים השונים בהשוואה לערך הבסיס כחקלאי ותוך מתן משקל לגורמים השונים המאפיינים והמשפיעים על ערכי החלקים המסחריים במגרשים.
המקדמים אשר נלקחו בחשבון הינם כדלקמן:

9.1 מקדם צורה:

מגרש 1005 קיבל הפחתה של 5%.

9.2 מקדם חשיפה מסחרית:

מגרש 1005 קיבל הפחתה של 5%.
ומגרש 1004 קיבל תוספת של 3%.

9.3 מקדם קרבה לכביש:

מגרשים 1001, 1005 קיבלו הפחתה של 5%.

10. מקדם משוקלל חושב עפ"י מכפלת כל המקדמים המפורטים בסעיף 9 לעיל.

11. ניקוד המגרשים במתחם התקבל לאחר הכפלת המקדם המשוקלל בשטח אקווילנטי לבנייה בכל מגרש, כאשר השטח האקווילנטי חושב כדלקמן:-

11.1 מגרשים 1005 - 1001 - איזור מסחר ומשרדים

שטח מסחר בקומות קרקע + א'

35% לבנייה לשטח עיקרי - לפי מקדם 1.
15% לבנייה לשטח שירות - לפי מקדם 0.50.

50% סה"כ לבנייה בקומה X 2 קומות

שטחי משרדים ב- 4 קומות עליונות

50% לבניה ברוטו לפי מקדם 1 X 4 קומות

11.2 מגרש 4001 - איזור מגורים ב'

שטח עיקרי ליח"ד - 110 מ"ר מירב.
שטח שירות ליח"ד - 40 מ"ר מירב.
מס' קומות - 4 ע"ע + קומה 5 בנטיגה.
צפיפות - 33 יח"ד למגרש.



11.3. מגרש 2002 - מתחם לשימור

הנחות עבודה:

עיקר השטח יוקצה לגן ארועים, ללא חנייה.
השטח המיועד לבינוי מוערך, לפי ערך שטח מסחרי בנייני עלווית
השחזור לפי מקדם 80%.
יתרת שטח המגרש, ניתנת לניצול ומוערכת לפי מקדם של 20%.

11.4. מגרש 2001 - איצטדיון

השטח המיועד למסחר במתחם האיצטדיון מוערך לפי ערך שטח מסחרי לפי
מקדם 160%.

11.5. כל המגרשים המיועדים לדרכים, ש.צ.פ., מסילת ברזל ולתכנון עתידי כדרכים יירשמו
ע"ש עיריית נתניה יחד עם מגרש האיצטדיון (כולל השטח המסחרי).

12. לוח איזון:

מתחם האיצטדיון כולל בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז'
לחוק התיכנון והבנייה.
במסגרת התוכנית, נקבעו במתחם האיצטדיון מגרשים למסחר ומשרדים, מגרש למגורים ב',
שטח לאיצטדיון כדורגל (כולל שטחי מסחר), שטח לשימור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

ההקצאות במצב החדש הינן במגרשים 1001, 1005, 4001 ובמגרש 2002
בהקצאה הובאו בחשבון העקרונות והמרכיבים הבאים:

12.1. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התיכנון והבנייה הן כדלקמן:
א. "שווי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים
שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל
ההקצאה ביחס לשוויים של סה"כ המגרשים הקודמים".

ב. "כל מגרש יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של
מקבל ההקצאה".

12.2. הבסיס לחישוב שווי "החלקות הנכנסות" הינו שווה לכל החלקות מאחר וייעודן
זהה - חקלאי, למעט חלקות 63, 59 (חלק) ו- 66 (חלק) המיועדות בשלמות
לדרך.

12.3. הזכויות חושבו במשותף לכל קבוצת חוכרים כמפורט בטבלה, והוקצו במרוכז.

12.4. לוח ההקצאות מאוזן ואין תשלומי איזון.

12.5. זכויות החוכרים במגרש 2001 (שטח לאיצטדיון כדורגל), תינתנה במסגרת מגרשי
התעסוקה שהוקצו עבורם כפי שיקבע בין החוכרים לממ"י ולא במתחם האיצטדיון.



12.6 ניקוד בסיס לקביעת שווי המגרשים המוצעים :

ניקוד (במעוגל)	ייעוד
1	חקלאי למ"ר
16	מסחר ק.ק. למ"ר / מבונה
12	מסחר ק.א. למ"ר / מבונה
4	משרדים למ"ר / מבונה
4	מגורים למ"ר / מבונה
	<u>מתחם לשימור</u>
7	מבנים לשימור ושיחזור למ"ר / מבונה
5	יתרת חצר (כולל גן אירועים) למ"ר
25.6	מסחר איצטדיון

12.6 חלקות 63, 59 (חלק) ח- 66 (חלק) מסומנות בשלמות במצב הקודם כדרך, אולם ההפקעה לא בוצעה בפועל והחלקות עדיין רשומות ע"ש מ.מ.י.
בחלקה 66 אין הודעה בדבר הפקעה, לפיכך, נקבע ערכה לפי 50% משווי מ"ר חקלאי. בחלקות 59 ו- 63 ישנה הודעה בדבר הפקעה לפי סעיף 19 לחוק משנת 1960, ולפיכך נקבע ערכה לפי 30% משווי מ"ר חקלאי.

13. היות וערך השטחים החקלאיים מושפע מהציפיות לשינוי תכנוני, ערכם בפועל עולה על ערכם כחקלאיים. למחזירים במקרה זה אין כל תרומה לשווי, ולכן לא נלקח ערכם בחשבון.

נעל נאת באתי על החתום
גדעון פרלמן
שמאי מקרקעין.

לוט: טבלת הקצאות
טבלת איזון
טבלת ניקוד.

עדכון מס' 13
אצטדיון כדורגל עירוני - נתניה
סיכום טבלת הקצאות

מגרש	שטח מגרש במ"ר	בעלים	חוזרים	הקצאה	סה"כ
1001	8,514	מ.מ.י	אשר דניאל אשר אברהם	100.00%	
1002	4,722	מ.מ.י	אשריאן יעקב אשריאן פנינה עומרין שאולי	100.00%	
1003*	3,240	מ.מ.י	מהדרין בע"מ קופנים עמוס אשריאן יעקב אשריאן פנינה עומרין שאולי אשר דניאל אשר אברהם פרנקפורט נחמה פינגרוס מרים פרנקפורט שמעון סלים גפרי מייקל סלים אנדרו בות קפלו פנינה דלל אלי דלל אסתר אנדי גיי סוכי גנור אורי זיגל מיכאל בזוגלו דפאל זדולצ'ין יעקובו ממ"י	2.21% 27.04% 26.95% 12.74% 0.33% 0.14% 18.86% 11.71%	100.0%
1003'	1,924	מ.מ.י	אשר דניאל אשר אברהם	100.00%	
1004	6,798	מ.מ.י	אשריאן יעקב אשריאן פנינה עומרין שאולי	100.00%	
1005	2,394	מ.מ.י	אשריאן יעקב אשריאן פנינה עומרין שאולי	100.00%	
4001	3,332	מ.מ.י	מהדרין בע"מ	100.00%	
2002	14,339	מ.מ.י	מהדרין בע"מ	100.00%	
2001*	60,724	מ.מ.י		100.00%	
2003	2,018	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
2004	1,754	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
2005	4,842	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
3001	8,425	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
3002	1,304	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
3003	2,932	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
3004	289	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
3005	7,203	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
3006	9,300	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
3007	6,520	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
3008	1,148	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
3009	774	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
3010	24	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
3011	17	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
3012	288	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
5001	7,631	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
5002	481	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
5003	428	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
5004	182	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
6001	307	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
6002	889	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
6003	143	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
6004	460	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
6005	1,182	מ.מ.י	עיריית נתניה	100.00%	
סה"כ					164,528

הערה
בפועל, זכויות החוזרים במגרש 2001 תנתנה במסגרת מגרשי התעסוקה שהוקצו
עבורם כפי שיקבע בין החוזרים לממ"י ולא במתחם האיצטדיון.

סיכום מבילת איזון

*	חלק מהחלקה מסומן כדרך, לא פורסמה חודעה על הפקעה
**	חלק מהחלקה מסומן כדרך, פורסמה חודעה על הפקעה לפי סעיף 19 לחוק
***	כפועל, זכויות ההכרזים במגרש, 2001 תנתנה במסגרת-מגרש: התעסקות והסכנו בנוסף לפי סעיף 19 לחוקים, למי, ולא במסגרת-מגרש: תעסקות והסכנו
הערה:	שם מתו חוקי להכניס יתכנו, שיונינו בשם המגרש: 2001 - 3001 בהתאם למדי



תוכנית מס' נח / 554
אצטדיון כדורגל טירנו - נתניה
סיכום סגירת ערכים יחסיים

חלק חטי התוכנית	סדר ניקוד למגרש	**		**		**		**		**		**		**		**		**		**		**		חלק חטי מגרש
		ניקוד למגרש	קטגוריה	ניקוד למגרש	קטגוריה	ניקוד למגרש	קטגוריה	ניקוד למגרש	קטגוריה	ניקוד למגרש	קטגוריה	ניקוד למגרש	קטגוריה	ניקוד למגרש	קטגוריה	ניקוד למגרש	קטגוריה	ניקוד למגרש	קטגוריה	ניקוד למגרש	קטגוריה	ניקוד למגרש	קטגוריה	
19.93%	156,088	59,837	41,250	55,000	0.950	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1001
11.64%	91,125	34,933	24,082	22,032	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1002
7.98%	62,525	23,969	16,524	13,083	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1003
4.74%	37,129	14,234	9,812	47,613	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1004
17.06%	133,614	50,291	35,710	13,957	1.030	1.000	1.030	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	1005
5.16%	40,409	15,984	10,468		0.857	0.950	0.950																	4001
2.21%	17,325																							
11.66%	91,285																							2002
19.61%	153,600																							2001
100%	783,101	199,248	137,847	183,796	153,600																			

שטח עיקרי + שדות
** ניקוד מתייחס לערך היחסי כלפי ערך הבסיס במקלאי (ס.ו.)

[Handwritten signature]

